

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**Senhores Acionistas,**  
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Via Empreendimentos Imobiliários S.A. submete à apreciação dos senhores acionistas as demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2014, devidamente acompanhadas pelas notas explicativas. Brasília-DF; 31 de dezembro de 2014.

**A Administração.**

BALANÇOS PATRIMONIAIS em 31 de dezembro de 2014 e 2013 - (Em milhares de Reais)					DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 - (Em milhares de Reais)					
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013		2014	2013		
<b>Circulante</b>										
Caixa e equivalentes de caixa	4	42.016	18.589	72.861	26.285					
Contas a receber de clientes	5	172.981	93.003	352.307	225.816					
Imóveis a comercializar	6	230.751	224.422	644.097	497.729					
Outros créditos	7	60.617	62.422	63.505	63.755					
		<u>506.365</u>	<u>398.436</u>	<u>1.132.770</u>	<u>813.585</u>					
<b>Não circulante</b>										
Realizável a longo prazo										
Contas a receber de clientes	5	7.849	78.270	97.493	120.029					
Transações com partes relacionadas	17	251.250	140.606	18.831	23.497					
Ativo fiscal diferido	8	5.341	5.212	5.341	5.212					
Depósitos judiciais		1.134	1.373	1.166	1.389					
		<u>265.574</u>	<u>225.461</u>	<u>122.831</u>	<u>150.127</u>					
Investimentos	9	116.696	101.740	35.703	34.580					
Imobilizado	10	2.580	2.823	5.243	5.480					
		<u>119.276</u>	<u>104.563</u>	<u>40.946</u>	<u>40.060</u>					
<b>Total do ativo</b>		<u>891.215</u>	<u>728.460</u>	<u>1.296.547</u>	<u>1.003.772</u>					
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.										

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ABRANGENTES Exercícios findos em dezembro de 2014 e 2013 - (Em milhares de Reais)				
	2014	2013	2014	2013
<b>Resultado líquido do exercício</b>	68.048	39.147	68.048	39.147
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
<b>Total do resultado líquido abrangente do exercício</b>	<u>68.048</u>	<u>39.147</u>	<u>68.048</u>	<u>39.147</u>
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA Exercícios findos em 31 de dezembro 2014 e 2013 - (Em milhares de Reais)				
	2014	2013	2014	2013
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro líquido do exercício, antes do IR e CS</b>	72.338	44.270	75.701	45.476
Ajustes por:				
Depreciação e amortização	243	218	236	750
Provisões	911	(5.813)	4.790	(6.205)
Impostos diferidos	1.621	572	1.748	2.985
Resultado equivalência patrimonial	(32.796)	(35.674)	-	758
	<u>42.317</u>	<u>3.573</u>	<u>82.475</u>	<u>43.764</u>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
(Aumento) redução de contas a receber	(7.752)	(23.416)	(103.705)	(114.405)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	(6.329)	(101.356)	(146.367)	(196.206)
Aumento/(redução) em fornecedores	(1.221)	(716)	313	2.123
Aumento (redução) em contas a pagar e provisões	90.554	155.332	88.907	148.083
	<u>75.252</u>	<u>29.844</u>	<u>(160.852)</u>	<u>(160.405)</u>
<b>Caixa líquido proveniente das (usado nas) atividades operacionais</b>	<u>117.569</u>	<u>33.417</u>	<u>(78.377)</u>	<u>(116.641)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
Aquisição de investimentos	16.331	(12.787)	(1.123)	6.174
Participação de minoritários	1.509	-	1.509	-
<b>Caixa líquido proveniente das (usado nas) atividades de investimento</b>	<u>17.840</u>	<u>(12.787)</u>	<u>386</u>	<u>6.174</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
Recebimento de empréstimos	(1.338)	85.533	119.901	113.233
Transações com partes relacionadas	(110.644)	(122.636)	4.666	(13.707)
<b>Caixa líquido proveniente das (usado nas) atividades de financiamento</b>	<u>(111.982)</u>	<u>(37.103)</u>	<u>124.567</u>	<u>99.526</u>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>23.427</u>	<u>(16.473)</u>	<u>46.576</u>	<u>(10.941)</u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	18.589	35.062	26.285	37.226
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	42.016	18.589	72.861	26.285
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>23.427</u>	<u>(16.473)</u>	<u>46.576</u>	<u>(10.941)</u>
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)				
<b>1 Contexto operacional</b>				
A Via Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em Brasília - Distrito Federal, tendo como atividade preponderante a indústria da construção civil, sobretudo no ramo de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 (produção e venda de unidades imobiliárias), podendo estatutariamente atuar subsidiariamente nas demais atividades e serviços de engenharia civil, de loteamentos e participação em outros negócios e empreendimentos relacionados com o seu objeto principal constante do estatuto social. A Via Empreendimentos Imobiliários S.A. possui as seguintes participações societárias, em empresas coligadas:				
	<b>Porcentagem de participação - %</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	
<b>Empresas</b>				
Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A. (*)		50,00	50,00	
Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários S.A. (**)		28,57	28,57	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 101		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 102		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 103		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 104		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 105		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 106		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 107		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 108		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 109		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 110		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 111		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 112		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 113		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 114		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 115		50,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 116		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 117		90,00	90,00	
Via SPE 118 Empreend Imob. e Participações S.A.		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 119		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 120		90,00	90,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 121		90,00	90,00	
Jacaramã Empreend Imob S.A.-SPE 122		95,00	95,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 123		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 124		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 125		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 126		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 127		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 128		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 129		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 130		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 131		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 132		95,00	-	
Via S.A.-SPE 302 Empreend Imobiliários		99,00	95,00	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 303		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 502		95,00	-	
Via Empreend Imob S.A.-SPE 503		95,00	-	

(\*) Empreendimento localizado em Brasília - DF, representado por 5 fases. Foram lançados duas fases, enquanto as outras 3 estão sem data prevista de lançamento.  
(\*\*) Projeto ainda em fase de instalação sendo que o terreno está localizado em Brasília - DF.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**  
**a. Demonstrações financeiras** - As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia. Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências e garantias, provisão para créditos de liquidação duvidosa, vida útil dos bens do imobilizado, custo orçado dos empreendimentos em construção, classificação de curto e longo prazo e entre outros.  
**b. Moeda funcional** - A moeda funcional na qual as demonstrações financeiras individuais e consolidadas são divulgadas é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.  
**c. Políticas contábeis** - As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.  
**d. Data da aprovação das demonstrações financeiras** - A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Administração em 13 de abril de 2015.  
**3. Base de preparação**  
**a. Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**  
As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com os Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A apresentação das demonstrações financeiras foi elaborada com base no custo histórico.  
**b. Estimativas contábeis**  
As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando-se as estimativas e as premissas, cujo objetivo é mensurar, entre outras, a amortização do intangível, a realização de créditos tributários, as provisões para perdas de certos ativos e as provisões para demandas judiciais. Não obstante essas estimativas e premissas serem consideradas adequadas na atual circunstância e serem submetidas a revisões periódicas, os valores, que serão conhecidos e efetivados futuramente, podem ser diferentes. As principais estimativas utilizadas referem-se a: provisão de vida útil de bens do ativo imobilizado (nota explicativa nº 10), provisões para créditos de liquidação duvidosa (nota explicativa nº 5), provisões para contingências e mensuração dos instrumentos financeiros.  
**c. Reconhecimento de receitas e custos**  
A apuração do resultado é efetuada pelo regime de competência, observado os seguintes aspectos:  
**c.1 Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**  
A receita e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.  
A receita é reconhecida na extensão da transferência contínua dos riscos e benefícios ao comprador dos imóveis à medida que a construção do empreendimento avança nos termos da Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica do ICPD 02 às Entidades de Incorporação, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A receita líquida é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos, encargos e tributos sobre vendas. Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:  
• O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.  
• É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustadas segundo as condições dos contratos de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 - (Em milhares de Reais)					
	Capital social	Reserva de retenção de lucros	Reserva legal	Lucros acumulados	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2012</b>	70.000	146.836	8.529	-	225.365
Lucro líquido do exercício	-	-	-	39.147	39.147
Constituição de reserva legal	-	-	1.958	(1.958)	-
Constituição de reserva	-	37.189	-	(37.189)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>	70.000	184.025	10.487	-	264.512
Lucro líquido do exercício	-	-	-	68.048	68.048
Constituição de reserva legal	-	-	3.402	(3.402)	-
Constituição de reserva	-	64.646	-	(64.646)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>70.000</u>	<u>248.671</u>	<u>13.889</u>	<u>-</u>	<u>332.560</u>
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.					

• Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou realizável em longo prazo, conforme o caso. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis".  
• Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado de incorporação e à venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.  
• Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são registrados nos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades concluídas observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção.  
• Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.  
• As despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representado pela veiculação, de acordo com o regime de competência.  
**c.2 Operações de permuta**  
Nas permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida as obrigações por compra de terreno no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item (c.1) acima.  
É política da Companhia lançar os empreendimentos imobiliários sem cláusulas suspensivas.  
**c.3 Apuração do Resultado de Sociedades em Conta de Participação (SCPs)**  
A Companhia participa como sócia em algumas Sociedades em Conta de Participação (SCPs) para execução de obras. As transações que envolvem tais sociedades estão reconhecidas nas demonstrações financeiras de forma consolidada e os lucros auferidos proporcionais são distribuídos aos respectivos sócios.  
**d. Normas e interpretações ainda não adotadas**  
Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2015 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada e não espera que as normas abaixo tenham impactos materiais em suas demonstrações financeiras.  
**IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)**  
A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros, e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.  
A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis e o Conselho Federal de Contabilidade ainda não emitiram normativo sobre esta norma internacional.  
**IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes)**  
A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo em contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.  
O Comitê de Pronunciamentos Contábeis e o Conselho Federal de Contabilidade ainda não emitiram normativo sobre esta norma internacional.  
**e. Base de consolidação**  
As políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme em todas as empresas consolidadas.  
**Descrição dos principais procedimentos de consolidação**  
• Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;  
• Eliminação de participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas controladas;  
• Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas;  
• As empresas com controle compartilhado não foram consolidadas e estão avaliadas pela equivalência patrimonial. Não houve transações geradoras de lucros não realizados.  
As empresas que foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas estão relacionadas na Nota Explicativa nº 9.  
**f. Instrumentos financeiros**  
**Instrumentos financeiros não derivativos**  
Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, incluindo, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Estes instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme descrito a seguir:  
**Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado**  
Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma a decisão de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco adotada e documentada pela Companhia. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.  
**Empréstimos e recebíveis**  
Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros e a atualização monetária menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.  
**Passivos financeiros não mensurados ao valor justo**  
São passivos financeiros não derivativos aqueles que não são usualmente negociados antes do vencimento. Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros e atualização monetária, quando aplicáveis e incorridos, são reconhecidos no resultado na linha de receitas ou despesas financeiras.  
**g. Caixa e equivalentes de caixa**  
Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor de mercado, cuja data de vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação.  
**h. Contas a receber**  
Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das unidades vendidas e ainda não concluídas e estão limitados à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A provisão para crédito de liquidação duvidosa não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem evidências de perdas na realização dos créditos com promitentes compradores dos imóveis, uma vez que a propriedade legal das unidades é transferida ao comprador somente na quitação do saldo devedor.  
**i. Ajustes a valor presente**  
Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação. As contas a receber de unidades não concluídas e as contas a pagar por aquisição de terrenos, quando aplicável, são ajustadas ao seu valor presente considerando o prazo e as taxas de juros praticadas à época das operações citadas para refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.  
Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, custos dos imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, pelo prazo de fruição dos juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.  
A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia.  
**j. Imóveis a comercializar**  
Estão avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado. O custo dos "imóveis a comercializar" inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura e acabamento, bem como custos de materiais de construção), e custos de mão de obra própria e terceirizada. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e tributos.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo custo de construção e pelo custo da fração ideal do terreno (custo do terreno proporcional às unidades do empreendimento).  
**k. Investimentos**  
Os investimentos em controladas com participação no capital votante superior a 20%, ou com influência significativa, foram avaliados por equivalência patrimonial. Outros investimentos que não se enquadrem na categoria acima são avaliados pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perda de investimento, quando aplicável.  
**l. Imobilizado**  
Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido das depreciações acumuladas, calculada pelo método linear. As taxas anuais de depreciação são calculadas em função da vida útil estimada dos bens.  
**m. Demais ativos circulantes e não circulantes**  
São apresentados pelo valor líquido de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridas.  
**n. Passivo circulante e não circulante**  
São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas, previstas contratualmente.  
**o. Provisões**  
Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.  
**p. Provisões para demandas judiciais**  
As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de seus advogados, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25 provisões, passivos contingentes e ativos contingentes.  
**q. Provisões para garantias de obras**  
A Companhia tem por obrigação fornecer garantia limitada pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais dos empreendimentos. Parte dos custos é também assumida pelas empresas subcontratadas e/ou pelos fornecedores de materiais. Historicamente, os dispêndios ocorridos não são significativos em relação ao volume de obras executadas pela Companhia e o valor provisionado com base nesse histórico é suficiente para cobrir os possíveis desembolsos.  
**r. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**  
O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. Os impostos diferidos passivos decorrem de diferenças, originadas dos efeitos entre as práticas contábeis e tributária para a apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis. Os impostos diferidos ativos incidentes sobre os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada em anos futuros em até 30% do montante do lucro tributável de cada exercício, e esse ativo foi registrado em conformidade com o CPC 32 - Tributos sobre o Lucro.  
A apuração dos tributos em referência considera na elaboração das demonstrações financeiras a opção pelo Regime Tributário de Transição (RTT).  
**s. Hierarquia de valor justo**  
Mensuração do valor justo  
Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(Em milhares de Reais)

9 Investimentos

A Companhia participa no capital social de outras empresas e de Sociedades de Propósito Específico (SPE), conforme demonstrado a seguir:

Empresas	2014				2013					
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Vr. Investimento	Equivalência patrimonial	Vr. Investimento	Equivalência patrimonial
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 101	18.233	4.525	19.235	-	3.524	2.232	3.171	2.009	1.162	1.160
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 102	47.503	7.391	2.564	36.042	16.288	4.802	14.656	4.322	10.334	1.684
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 103	9.579	3.918	9.218	1.750	2.528	(3.583)	2.275	(3.225)	5.500	1.851
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 104	21.749	(2.144)	2.637	14.477	2.490	(2.363)	2.241	(2.127)	4.368	2.396
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 105	9.358	(9.135)	-	-	223	166	200	149	51	50
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 106	73.735	(42.172)	11.904	1.061	18.598	13.244	16.739	11.920	4.819	4.818
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 107	118.422	(48.488)	25.999	22.339	21.595	17.615	21.379	17.439	3.940	(303)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 108	12.389	(11.491)	-	-	899	598	890	592	297	297
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 109	9.090	(8.722)	-	-	368	241	364	238	126	125
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 110	306	(2.906)	1	-	48	48	48	48	-	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 111	8.826	20.176	7.475	12.481	9.046	10.099	8.955	9.998	(1.043)	(1.044)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 112	31.112	(1.936)	11.906	9.689	7.582	5.711	7.506	5.654	1.852	1.788
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 113	500	(556)	21	-	(77)	(78)	(76)	(77)	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 114	280	(278)	49	-	(47)	(48)	(47)	(48)	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 115	247	(124)	-	-	123	122	62	61	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 116	16.152	7.165	2.203	15.933	5.182	5.142	5.130	5.091	39	38
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 117	56.931	(47.544)	25.742	-	(16.356)	(16.356)	(16.192)	(16.192)	-	1
Via SPE 118 Empreend. Imob. e Participações S.A.	32.545	(9.469)	18.964	-	4.112	2.027	4.071	2.007	2.064	2.063
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 119	765	(1.051)	-	-	(286)	(290)	(283)	(287)	4	3
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 120	37.540	(13.132)	1.090	23.800	(483)	(486)	(478)	(481)	4	3
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 121	13	(4)	-	-	9	6	9	6	3	2
Jacarandá Empr. Imob. S.A. - SPE 122	52.010	36.098	27.516	46.062	16.896	1.365	17.074	1.297	30.861	21.501
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 123	16.948	(1.663)	2.178	15.245	(2.139)	(2.140)	(2.032)	(2.033)	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 124	17.676	6.856	11.301	15.225	(1.995)	(1.996)	(1.895)	(1.896)	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 125	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 126	16.738	(9.213)	4.664	4.683	(1.822)	(1.823)	(1.731)	(1.732)	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 127	-	1	-	-	1	-	1	1	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 128	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 129	-	1	-	-	1	-	1	1	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 130	-	1	-	-	1	-	1	1	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 131	-	1	-	-	1	-	1	1	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 132	-	1	-	-	1	-	1	1	1	-
Via S.A. - SPE 302 Empreend. Imobiliários	15.151	(15.816)	308	-	(973)	(1.090)	(1.079)	(1.079)	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 303	-	1	-	-	1	(370)	(366)	(367)	-	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 502	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Sibipiruna Negócios Imobiliários S/A	10.162	-	552	-	9.610	-	2.746	-	2.746	-
Dom Bosco Empr Imob Ltda.	218.620	124.161	94.614	195.071	53.096	-	33.258	-	34.505	(759)
Outros	-	-	-	-	-	-	93	-	93	-
							<u>32.796</u>	<u>116.696</u>	<u>31.287</u>	<u>101.740</u>

tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas e cíveis. Existem, também, causas trabalhistas nas quais a Companhia está classificada como ré, por ser considerada como co-responsável no processo.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes nas esferas trabalhistas, cíveis e tributárias, e de acordo com a opinião desses assessores, não foram identificadas demandas com risco de perda provável. Dessa forma, não foi registrada nenhuma provisão para cobertura de riscos em 31 de dezembro de 2014.

**Contingências classificadas como risco "possível"**

• **Trabalhistas** - Correspondem à ações originadas de desligamentos decorrentes do curso normal de seus negócios, mas cujo objeto da ação não apresenta decisões pacificadas em tribunais, e cuja avaliação dos consultores jurídicos não tenha evidências de perda. Em 31 de dezembro de 2014, o montante das ações com risco possível é de R\$ 593 (2013: R\$ 217).

**16 Imposto de Renda e Contribuição Social**

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais combinadas e da despesa de imposto de renda e da contribuição social debitada em resultado está demonstrada como segue:

	2014	2013
Resultado contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	72.338	44.265
Alíquota fiscal combinada (IR e CS)	34%	34%
Expectativa do imposto de renda e da contribuição social	24.595	15.051
<b>Adições:</b>		
Permanentes	6.972	(2.531)
Não permanentes	4.840	942
Efeitos tributários da Lei nº 11.638/07	1.267	25
<b>Exclusões:</b>		
Efeitos tributários das exclusões	33.046	3.711
Efeitos decorrentes da apuração pelo lucro presumido	338	4.653
Crédito/despesa de imposto de renda e contribuição social no exercício	4.290	5.123

**17 Transações com partes relacionadas**

As operações com partes relacionadas (ativo e passivo) referem-se especificamente à participação em empreendimentos imobiliários que não possuem atualização e/ou prazo de liquidação/ vencimento definido. A realização desses ativos e liquidação desses passivos devem ocorrer nos próximos exercícios sociais mediante geração de resultados futuros e estão demonstrados a seguir:

Natureza das transações	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
<b>Passivo</b>				
Via Concessões S.A.	4.462	4.462	4.462	4.462
Antúrio Adm e Participações Ltda.	18.844	20.329	18.844	20.329
Paruaçu Adm e Participações Ltda.	21.585	22.785	21.585	22.785
Via Engenharia S.A.	238.228	140.062	238.228	140.062
Acionista	45.272	45.567	45.272	45.567
	<u>328.391</u>	<u>233.205</u>	<u>328.391</u>	<u>233.205</u>
<b>Ativo</b>				
Ocean Venture Participações S.A.	15.491	15.491	15.491	15.491
Via Concessões S.A.	3.233	3.232	3.233	3.232
Via Empreendimentos Imobiliários S.A. - SPEs	232.419	121.776	-	4.667
Outros	107	107	107	107
	<u>251.250</u>	<u>140.606</u>	<u>18.831</u>	<u>23.497</u>

(a) Refere-se a transações oriundas da Cisão em 2003.

(b) Refere-se a operações normais em SCP's, cuja empresa é sócia participante.

(c) Refere-se a operações normais em SCP's, cuja empresa é sócia participante.

(d) Valores referente a aportes financeiros.

(e) Empresas controladas, conforme nota 9, cujo valor refere-se à operações de aportes.

**18 Patrimônio líquido**

**a. Capital social**

O capital, subscrito e integralizado, está representado por 23.514 ações ordinárias nominativas, sem valores nominais, pertencentes a acionistas domiciliados no País.

A composição dos acionistas em 31 de dezembro de 2014 é a seguinte:

	Quantidade ações	% - Percentual de participação
<b>Acionistas</b>		
FMQ Participações S.A.	23.512	99,99
Fernando Márcio Queiroz	2	0,01
Total	<u>23.514</u>	<u>100,00</u>

**b. Reserva de retenção de lucros**

O montante de lucros retidos no exercício, adicionados à reserva de lucros, será utilizado para suprir a necessidade de capital de giro e possibilitar novos investimentos.

**19 Receita operacional líquida**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
<b>Receita operacional bruta</b>				
Receitas com obras de incorporação	160.446	160.446	269.020	296.767
(-) Impostos e descontos	(7.729)	(7.729)	(11.978)	(5.345)
<b>Receita operacional líquida</b>	<u>152.717</u>	<u>152.717</u>	<u>257.042</u>	<u>291.422</u>

**20 Custos operacionais com incorporação**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
<b>Receita operacional líquida</b>				
Receitas com obras de incorporação	160.446	160.446	269.020	296.767
(-) Impostos e descontos	(7.729)	(7.729)	(11.978)	(5.345)
<b>Receita operacional líquida</b>	<u>152.717</u>	<u>152.717</u>	<u>257.042</u>	<u>291.422</u>

**21 Despesas administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
<b>Receita operacional líquida</b>				
Receitas com obras de incorporação	160.446	160.446	269.020	296.767
(-) Impostos e descontos	(7.729)	(7.729)	(11.978)	(5.345)
<b>Receita operacional líquida</b>	<u>152.717</u>	<u>152.717</u>	<u>257.042</u>	<u>291.422</u>

**22 Outras informações**

**a. Cobertura de seguros** - Em 31 de dezembro de 2014, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composto por R\$ 61.323 para garantia de obras; R\$ 6.550 para fianças e R\$ 89.381 para responsabilidade civil, respectivamente para o Grupo e para a Companhia.

**b. Derivativos** - A Companhia não possui operações com derivativos.

**c. Gestão de riscos**

**Visão geral**

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

**Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes de os termos e as condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente.

**Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

**Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

(\*) Refere-se a valores retidos de subempreiteiros, a título de caução, que serão pagos ao final do contrato.

**12 Obrigações trabalhistas e sociais**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
<b>Obrigações trabalhistas e sociais</b>				
Ordenados e salários	1.306	1.340	2.593	2.248
Contribuições sociais	769	804	1.525	1.466
	<u>2.075</u>	<u>2.144</u>	<u>4.118</u>	<u>3.714</u>

**13 Empréstimos e financiamentos**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
<b>Empréstimos e financiamentos</b>				
Sistema Financeiro Habitacional (*)	134.757	101.123	466.832	357.768
Capital de Giro	37.688	36.644	37.688	41.809
Terrenos (**)	28.032	64.048	79.006	64.048
	<u>200.477</u>	<u>201.815</u>	<u>583.526</u>	<u>463.625</u>
Circulante	79.053	96.210	245.855	251.355
Não circulante	121.424	105.605	337.671	212.270

(\*) Valor atualizado pela TR + 11% a.a.

(\*\*) Refere-se à aquisição de terrenos que são atualizados pela IGPM + 12% a.a.

Demonstramos abaixo uma análise dos vencimentos das parcelas do não circulante por exercício:

Ano	Controladora	
	2014	2013
2016	34.605	387
2017	38.447	50.118
2018	48.372	55.100
Total	<u>121.424</u>	<u>105.605</u>

**14 Impostos e contribuições diferidos**

Correspondem aos tributos provisionados sobre as receitas reconhecidas, de acordo com o progresso físico das obras e tem seus recolhimentos de acordo com o regime de caixa. Também são provisionados os tributos sobre o reconhecimento do resultado de incorporação, apurado de acordo com o custo incorrido, cuja tributação também ocorre de acordo com o regime de caixa.

	Controladora		Consolidado	
--	--------------	--	-------------	--